

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

防伪编号：20210903393



估价报告出具日期：2021年09月16日

刘洪(注册证书编号：4420190138)

注册房地产估价师：王建平(注册证书编号：4420130241)

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产市场价值评估

(标的物为凤龙角六巷15号) 自建住宅

估价项目名称：东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组

估价报告编号：深国策估字FDG[2021]090022SF号

房地产估价报告

REPORT

GUOCE INSTITUTION



公司地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房
电话 (Tel): 0769-26980823 传真 (Fax): 0769-26980821

估价报告出具日期：2021年9月16日

刘洪 注册号：4420190138

王建平 注册号：4420130241

注册房地产估价师：

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司
深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产市场价值评估

(实验为凤龙角六巷15号) 自建住宅

估价项目名称：东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组

估价报告编号：深国策估字FDG[2021]090022SF号

涉执房地产处置司法评估报告

GUOCE INSTITUTION
REPORT



致估价委托入函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对丁洪芳单独所有的位于东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组（实勘为凤龙角六巷15号）自建住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象房屋建筑面积为50.60平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为37.50平方米，土地规划用途为批准拨用农村宅基地。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律、法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，其中建筑物选用成本法、土地选用基准地价系数修正法，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点2021年6月25日的房地产市场价值为RMB200,384元，大写人民币贰拾万零叁佰捌拾肆元整。

估价结果明细表

| 估价对象 | | 产权人 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总值 (元) |
|-------------------------------------|--|-----|-------------------------|--------------------------|----------|
| 东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组 (实勘为凤龙角六巷15号) (房屋) | | 丁洪芳 | 50.60 | 640 | 32,384 |
| 估价对象 | | 使用人 | 使用权面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总值 (元) |
| 东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组 (实勘为凤龙角六巷15号) (土地) | | 丁洪芳 | 37.50 | 4,480 | 168,000 |
| 合 计 | | | | | 200,384 |

特别提示：

1. 上表估价对象建筑面积、土地使用权面积分别以《宗地图》记载的信息为准；
2. 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修（不包含属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备和可移动资产等财产）；
3. 本次评估对估价对象进行房地分估。

深圳市国策房地产土地估价有限公司

东莞分公司
负责人：
二〇二一年九月十六日

（手写字迹）

深圳市国策房地产土地估价有限公司
送交人：
二〇二一年九月十六日

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》((2021) 粤 1971 执 17123 号) 复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》((2021) 粤 1971 执 17123 号) 复印件
- (五) 《宗地图》复印件
- (六) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (七) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (八) 房地产估价师《注册证书》复印件

| | |
|-------------|----|
| 附件 | 12 |
| 十三、估价作业期 | 11 |
| 十二、实地查勘期 | 11 |
| 十一、注册房地产估价师 | 11 |
| 十、估价结果 | 10 |
| 九、估价方法 | 10 |
| 八、估价依据 | 8 |
| 七、估价原则 | 8 |
| 六、价值类型 | 8 |
| 五、价值时点 | 7 |
| 四、估价对象 | 5 |
| 三、估价目的 | 5 |
| 二、估价机构 | 5 |
| 一、估价委托人 | 5 |
| 估价结果报告 | 5 |
| 估价假设和限制条件 | 2 |
| 估价师声明 | 1 |

目 录

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照《中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉及房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

(一) 一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的权属证明文件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对其查询结果进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、注册房地产估价师以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积及土地使用权面积分别与《宗地图》复印件记载面积大体相当，评估时我们以《宗地图》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 自愿交易的买卖双方；

(2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

(3) 估价对象可以在限定市场（集体经济组织成员）内流转，买卖双方之间无任何利害关系（具体买受资格由村集体认证）；

(4) 在此期间房地产市场基本保持稳定；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执17123号），确定价值时点为2021年6月25日，本次评估以估价对象于价值时点权益状况与实物状况为前提。

6、我司注册房地产估价师于2021年9月7日对估价对象进行了实地查勘，根据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执17123号）确定价值时点为2021年6月25日，本次估价设定估价对象于2021年9月7日与2021年6月25日的实物状况、权益状况一致

(二) 未定事项假设

本次估价无此项假设。

约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

(五) 当事人如对本报告有异议，请在报告出具五日内向法院申请复议。当事人在

(四) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。

许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(三) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允

价。

房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房

(一) 本报告只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。

二、估价报告使用限制：

房地产估价师实地调查为准，估价对象建成时间约为 1985 年。

估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价房屋建成年份以注册

(五) 依据不足假设

同一物业，提请本报告使用人注意。

小组的实际门牌号为“凤龙角六巷 15 号”，经估价委托方确认，二处地址描述对应为

根据我司注册房地产估价师的现场查勘，估价对象东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民

(四) 不相一致假设

物剩余经济耐用年限作为本次收益法测算的收益期为假设前提进行评估。

5、估价对象所占土地为村集体土地，无土地终止日期。本次评估以估价对象建筑

不考虑估价对象查封、抵押、其他优先受偿权的影响等因素的影响。

价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，结合估价目的，本次估价

粤 1971 执 17123 号）得知，估价对象已被东莞市第一人民法院查封。依据《房地产估

4、根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）

素对估价对象的市场价值的影响。

3、本报告未考虑国家经济政策发生变化、市场供应关系变化和其他不可抗力等因

象不考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。

2、经与估价委托人确认，估价对象未欠缴税金及相关费用。本次评估假设估价对

求由买受人承担。具体情况以实际负担为准。

处置、交付、变更登记等过程中产生的所有税费，包括被执行人应缴范围部分，均将要

税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，故本次估价假设估价对象在变现

1、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估假设评估对象交易

(三) 背离事实假设

(六) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果, 本报告对评估价值中的土地使用权价值和建筑物价值参考本法中土地和建筑物价值比例进行了剥离, 主要是为满足估价委托人要求, 单独使用估价对象的土地使用权价值和建筑物价值无实际意义, 在此提醒报告使用者注意。分配给土地和建筑物的价值不得单独用于任何其他评估, 否则视为无效。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

联系人：何海波、何永康

联系电话：0769-88339905

联系地址：广东省东莞市第一人民法院道滘法庭

二、估价机构

1、机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

住所：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心十六楼A、B房

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91440300192381740H

证书编号：粤房估备字壹0200029

法定代表人：骆晓红

2、单位名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

单位地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期

百安中心第B座7层706号房

负责人：王建平

三、估价目的

估价委托人广东省东莞市第一人民法院为办理案件而委托深圳市国策房地产土地

估价有限公司东莞分公司对估价对象进行评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参

考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价范围

本次估价对象范围为丁洪芳单独所有的位于东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组
(实勘为凤龙角六巷15号)自建住宅房地产(包括房屋所有权、所占宅基地的土地
使用权及房屋内部装修,不包含属于房地产(不动产)的房屋配套设施设备和可移动资
产等财产)。

1、房地产登记状况
(二) 估价对象权益状况

| | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|-------|-------------|-------------------------|---------------|
| 区号 | 1909 | 地号 | 060900220 | 图号 | 543.75-366.25 |
| 权利人 | 丁洪芳 | | | | |
| 身份证号 | 442527660315305 | | | | |
| 土地座落 | 东莞市道滘镇蔡白村凤角村民小组 | | | | |
| 权属性质 | 集体土地使用权 | 使用权类型 | 批准拨用宅基地 | 批准用途 | 253 (农村宅基地) |
| 宗地总面积 (m ²) | 37.50 | 终止日期 | 空白 | 土地等级 | 未定 |
| 独自面积 (m ²) | 37.50 | 东至 | 0.34米巷, 丁联有 | 申报地价 | 空白 |
| 其中 总面积 (m ²) | 0.0 | 南至 | 2.03米巷, 丁祥欢 | 建筑限高 | 未定 |
| | 分摊面积 (m ²) | 0.0 | 西至 | 1.72米巷, 丁沛年 | 建筑容积率 |
| 建筑占地面积 (m ²) | 37.50 | 北至 | 0.70米巷, 丁培华 | 建筑总面积 (m ²) | 50.60 |

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《宗地图》复印件。

2、土地权属状况

- ①土地所有权：估价对象的土地所有权属集体所有。
- ②土地使用权：根据估价委托人提供的《宗地图》复印件，可判定土地使用权人为丁洪芳。

3、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《宗地图》复印件，可判定估价对象建筑物为丁洪芳单独所有。

(此页以下无正文)

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

| 建筑物状况描述 | | 装修状况 | |
|----------|----------------------------------|---------|---------|
| 房屋用途 | 住宅 | 使用情况及其它 | 使用情况及其它 |
| 总层数及评估层数 | 总2层, 评估第1-2层 | 维护及成新率 | 维护及成新率 |
| 建筑结构 | 砖混 | 门窗 | 门窗 |
| 平面布局 | 第1层: 1房1厅1卫1厨; 第2层: 1房1阳台 | 厨房 | 厨房 |
| 竣工时间 | 约1985年 | 卫生间 | 卫生间 |
| 层高 | 约3米 | 地面 | 地面 |
| 工程质量 | 结构安全, 功能齐全, 无重大环境污染, 符合国家有关标准与规范 | 天花 | 天花 |
| 朝向 | 朝南 | 内墙 | 内墙 |
| 设施设备 | 水电明设 | 外墙 | 外墙 |
| 朝向 | 朝南 | 设施设备及其它 | 设施设备及其它 |
| 使用情况及其它 | 估价对象现状为空置, 已被东莞市第一人民法院查封 | 维护及成新率 | 维护及成新率 |

备注: 上述表格信息来源于我司工作人员与广东省东莞市第一人民法院经办法官实地查勘得出。

2、土地实物状况

| 土地实物状况 | |
|-----------------|--|
| 自用面积 (平方米) | 37.50 |
| 四至 (距离最近道路或标志物) | 东至民宅、南至巷道、西至巷道、北至瓦房 |
| 用途 | 农村宅基地 |
| 形状 | 规则四边形 |
| 使用年限 | |
| 水文 | 城市供水和工农业用水以地表水为主, 地下水环境受污染。 |
| 地质地势 | 东莞位于罗浮山断裂带南部, 博罗大断裂带西部。估价对象地势低平。 |
| 土壤地基 | 地基承载力及稳定性较好, 地质条件较好 |
| 基础设施 | 道路、供水、排水、供电、通讯 |
| 开发程度 | 宗地内外已达“五通”, 宗地内土地平整, 地上已建有一栋在用建筑物 |
| 规划条件 | |
| 周围环境及景观 | 周边多为私宅, 居住氛围一般; 无特殊景观 |
| 公共服务设施 | 周边有东莞农村商业银行、祥汇便利店、天鸿百货、东莞市贝比兔幼儿园、蔡白药店、蔡白广场等配套设施, 公共设施较完善 |

五、价值时点

依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执17123号），确定价值时点为2021年6月25日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次评估的价值类型：估价对象的房地产市场价格。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法处分为前提进行。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

（四）替代原则

是指估价不得明显偏离距类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

（五）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

- 1、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执17123号）复印件
 - 2、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2021）粤1971执17123号）复印件
 - 3、《宗地图》复印件
- (三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发[2020]16号）

(二) 估价采用的技术规程

公告 2016 年第 16 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行

- 14、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）

13、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》

(财税[2016]43号)

- 12、《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）

第 14 号)

- 11、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年

(2016) 36 号)

- 10、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

号)

- 9、《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24

行)

- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2019年1月3日起施行

15号，自2018年9月1日起施行）

- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕

(2006) 16号，2006年11月20日起施行)

- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法律

第二次修订)

- 1999年1月1日起施行，2014年07月29日《国务院关于印发修改部分行政法规的决定》

- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，

年 8 月 26 日修订，2020 年 1 月 1 日起施行)

- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 72 号，2019

26 日修订，2020 年 1 月 1 日起施行)

- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第 8 号，2019 年 8 月

宅基地单位地面地价 = (宅基地片区基准地价 × 开发程度修正值) × 用地类型修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 临水修正系数 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和)

用的计算公式为:

根据《城镇土地估价规程》和东莞市 2019 年集体建设用地基准地价, 本次评估运用修正系数表选取相应的修正系数进行修正, 求取估价对象在估价期日价格的方法。

替代原则, 就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较, 并对基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果, 按照

2、土地部分: 基准地价法

润-房屋折旧

成本价值 = 房屋建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利

运用成本法求取估价对象的房屋价值, 基本公式如下:

建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重

1、房屋部分: 成本法

税费 + 开发利润 - 房屋折旧

成本价值 = 土地取得成本 + 房屋建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售

运用成本法求取估价对象的房地产价值, 基本公式如下:

建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重

法、土地选用基准地价系数修正法。

合考虑, 选用成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值, 其中建筑物选用成本

根据估价对象的实际情况, 遵照国家标准《房地产估价规范》, 经过反复研究和综

九、估价方法

(2013) 44 号)

2、住房城乡建设部财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知 (建标

1、估价人员实地勘察获得的估价对象实际情况

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

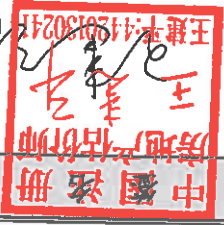
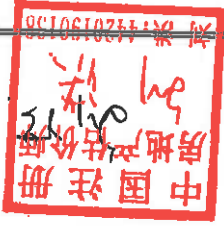
十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律、法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，其中建筑物选用成本法、土地选用基准地价系数修正法，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2021 年 6 月 25 日的房地产市场价值为 RMB200,384 元，大写人民币贰拾万零叁佰捌拾肆元整。

估价结果汇总表

| 估价对象及结果 | 估价方法及结果 | |
|--|------------------------|--------------------------|
| | 成本法 | |
| 东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组 (实勘为凤龙角六巷 15 号) (房屋) | 总价 (元) | 32,384 |
| | 单价 (元/m ²) | 640 |
| 东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组 (实勘为凤龙角六巷 15 号) (土地) | 总价 (元) | 168,000 |
| | 单价 (元/m ²) | 4,480 |
| 汇总评估价值 | | 总值 (元) |
| | | 200,384 |
| | | 平均单价 (元/m ²) |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 中国注册 房地产估价师 | 签名日期 |
|-----|------------|--|-----------|
| 王建平 | 4420130241 |  | 2021.9.16 |
| 刘洪 | 4420190138 |  | 2021.9.16 |

十二、实地查勘期

二〇二一年九月七日

十三、估价作业期

二〇二一年六月二十五日至二〇二一年九月十六日

附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执17123号）复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2021）粤1971执17123号）复印件
- (五) 《宗地图》复印件
- (六) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (七) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (八) 房地产估价师《注册证书》复印件

不动产竞价标的调查情况表

| | | | |
|--------|--------------------------------------|---------------------------|--|
| 标的名称 | 东莞市道滘镇蔡白村凤龙角村民小组（实勘为凤龙角六巷15号）自建住宅房地产 | | |
| 权证情况 | 权属证明号码 | 无 | |
| | 房屋所有权证 | 无 | |
| | 土地使用权证 | 无 | |
| 标的所有人 | 丁洪芳 | | |
| 标的现状 | 房屋用途 | 住宅 | |
| | 土地性质 | 集体土地使用权 | |
| | 土地用途 | 253（农村宅基地） | |
| | 使用情况 | 空置 | |
| | 钥匙 | 有 | |
| 权利限制情况 | 1、已被广东省东莞市第一人民法院查封。 | | |
| 标的物介绍 | 建筑面积 | 50.60 m ² | |
| | 土地面积 | 37.50 m ² | |
| | 登记日期 | 无 | |
| | 装修情况 | 简装修 | |
| | 标的评估总价 | 200,384元（其中土地价值：168,000元） | |
| 标的物估值 | 其他费用情况 | 未查询到 | |

地址：东莞市道滘镇蔡白村凤角村民小组（实勘为凤角六巷15号）自建住宅

估价对象位置示意图



估价对象相关照片

地址：东莞市道滘镇蔡白村凤角村民小组（实勘为凤角六巷15号）自建住宅



门牌号



大门



外观



一层卫生间



一层厨房



一层房间



东至民宅



阳台



二层房间



北至瓦房



西至巷道



南至巷道

广东省东莞市第一人民法院

委托评估函

(2021)粤1971执17123号

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司：

本院依法执行的(2021)粤1971执17123号执行裁定书已经发生法律效力，决定拍卖被执行人丁洪芳的财产。根据最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)的有关规定，现委托你单位对被执行人的财产进行评估。

评估的标的物名称：土地及地上建筑物；

地点：东莞市道滘镇蔡白村凤角村民小组；

评估的目的：拍卖；

基准日：二〇二一年六月二十五日；完成期限：十五天。

附：执行裁定书一份

联系庭室：东莞市第一人民法院道滘法庭

联系人：何海波、何永康

联系电话：88339905



注：本委托函正本一式三份，档案、执行局、评估所各存一份。

广东省东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2021)粤1971执17123号
申请执行人谢寒，男，1968年02月19日出生，汉族，
住江西省赣州市宁都县安福乡罗陂村石柞三组，身份证号
码：36213119680219411X。

被执行人丁洪芳，男，1966年03月15日出生，汉族，
住广东省东莞市道滘镇蔡白凤龙角村民小组南路19号，身
份证号码：442527196603153056。

被执行人卢运兄，女，1971年12月19日出生，汉族，
住广东省东莞市道滘镇蔡白凤龙角村民小组南路19号，身
份证号码：441225197112193242。

申请执行人谢寒根据已发生法律效力(2020)粤1971
民初31689号民事判决书向本院申请执行，本院予以立案执
行。因被执行人至今未按生效法律文书履行付款义务，依照
《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四
十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

一、冻结、划拨被执行人丁洪芳、卢运兄存款291511
元或查封、扣押其相应价值的财产。

二、履行期限届满，被执行人仍不履行生效法律文书所
确定的付款义务的，则对其存款依法予以划拨或将查封扣押
的财产予以拍卖，所得款项用于支付本案的执行费用及清偿

债务。

本裁定立即执行。

本件与原本核对无异

审判员 李剑文
审判员 邵聪
审判员 梁光伟
书记员 徐英丽

二〇一〇年

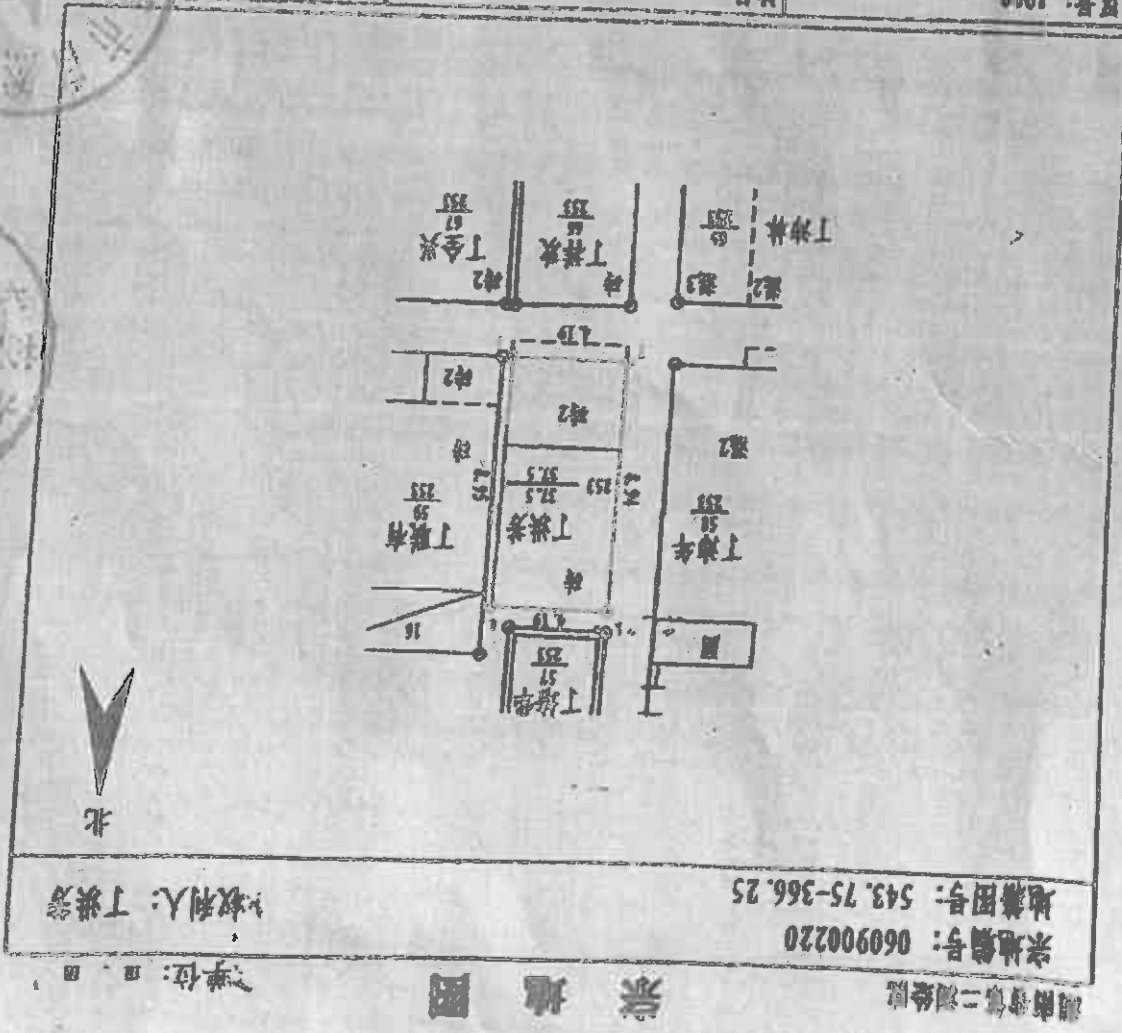


宗地日期: 2003.10.10
 审核日期: 2003.11.10

比例尺: 1:250

绘图员: 袁春亮
 审核员: 杨亚军

| | | | | |
|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|-------------|
| 宗地编号: 060900220 | 地籍图号: 543.75-366.25 | 权利人: 丁洪芳 | 身份证号: 442527660315305 | 电话: 8834920 |
| 土地座落: 道滘镇泰白村凤龙布村民小组 | | | | |
| 权属性质: 集体土地使用权 | | | | |
| 使用收益类型: 批准使用宅基地 | | | | |
| 宗地总面积: 37.5 | | | | |
| 终止日期: 空白 | | | | |
| 土地用途: 未定 | | 土地等级: 未定 | | |
| 中套地价: 空白 | | 建筑限高: 未定 | | |
| 总建筑面积: 0.0 | | 建筑密度: 未定 | | |
| 东至: 0.31米巷, 丁洪芳 | | 西至: 1.71米巷, 丁洪年 | | |
| 南至: 2.03米巷, 丁洪芳 | | 北至: 0.70米巷, 丁洪年 | | |
| 宗地占地面积: 37.5 | | 建筑占地面积: 1.349 | | |
| 宗地总占地面积: 37.5 | | 建筑总占地面积: 50.6 | | |
| 点号 | X坐标 | Y坐标 | 点号 | X坐标 |
| 1 | 543840.851 | 366487.499 | 3 | 543831.810 |
| 2 | 543831.931 | 366487.232 | 4 | 543840.761 |
| | | | | 366491.689 |





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192381740H

名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



* 4 4 0 0 5 8 8 1 5 *



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码
91441900699700288N

名称
类型
负责人
经营范围

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司
有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
王建平
从事房地产经纪、代理、咨询和房地产评估, 土地评估业务; 土地信息咨询, 办公自动化产品销售及方案设计与技术开发, 销售及投资评估, 企业整体评估, 市场所需的其他资产评估项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。

成立日期
2009年12月25日
营业期限
长期

经营场所
东莞市南城街道新城中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红

注册地址：深圳市福田区新洲路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至2024年04月15日

备案等级：壹级



请先关注广东住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码验证



发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年04月27日

房地产估价机构分支机构 备案登记



名称: 深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

负责人: 王建平

经营场所: 东莞市南城区元美东路东侧百安中心B座705-706

有效期限: 2024年04月15日

备案编号: 2021DG09



请关注“东莞住房和城乡建设万微
信公众号”, 进入“粤建办事”扫码
查验



抄报: 住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄送: 东莞市住房和城乡建设局

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00190566

姓名 / Full name

王健平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360681198507101011

注册号 / Registration No.

4420130241

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-09

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执
 行房地产估价业务，有权在房地产估价
 报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and
 supervised by the Ministry of Housing and
 Urban-Rural Development of the People's
 Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to
 use the designation of Registered Real Estate
 Appraiser to proceed real estate appraisal practices
 and to sign on real estate appraisal reports on a
 nationwide scale.



No. 00189708

发证机关

姓名 / Full name

刘洪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

43028119900824772X

注册号 / Registration No.

4420190138

执业机构 / Employer

深圳市国聚房地产土地估价有限公司
司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-07-15

持证人签名 / Bearer's signature

刘洪

